

An das  
Amt der Vorarlberger Landesregierung  
Abt. Gesetzgebung (PrsG)  
Landhaus  
Römerstraße 15  
6901 Bregenz

Abteilung für Wirtschafts- und Technologiepolitik  
Wirtschaftskammer Vorarlberg  
Wichnergasse 9 | 6800 Feldkirch  
T 05522/305-358 | F 05522/305-104  
E [wirtschaftspolitik@wkv.at](mailto:wirtschaftspolitik@wkv.at)  
<http://wko.at/vlbg>

Feldkirch, 19.05.2023

**Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen - Sammelgesetz**

Zahl: PrsG-310-15/LG-348

**Stellungnahme der Wirtschaftskammer Vorarlberg**

Sehr geehrte Frau Landesstatthalterin Dr. Schöbi-Fink,  
sehr geehrter Herr Mag. Hagen,  
sehr geehrte Damen und Herren!

Die Wirtschaftskammer Vorarlberg bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum geplanten Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen (Sammelgesetz). Nach erfolgter Prüfung der Begutachtungsunterlagen nimmt die Wirtschaftskammer Vorarlberg Stellung wie folgt:

**Allgemeines:**

Mit dem gegenständlichen Gesetz wird laut den Erläuternden Bemerkungen das Ziel verfolgt, die bereits bestehende Zweitwohnsitzabgabe derart zu novellieren, dass künftig auch leerstehende bzw. unbewohnte Immobilien erfasst werden. Der bislang auf Ferienwohnungen beschränkte Abgabegenstand wird auf alle sonstigen Wohnungen ausgedehnt, an denen in Summe mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz, noch eine Ausnahme von der Abgabe vorliegt („Zweitwohnung“). Dadurch soll ein Beitrag zur Verringerung der Zahl leerstehender Wohnungen in Vorarlberg geleistet werden.

Aus Sicht der Wirtschaftskammer Vorarlberg wird die landesweite Ausrollung der Zweitwohnsitzabgabe, welche insofern indirekt auch die Rolle einer Leerstandsabgabe übernimmt, aber nicht den gewünschten Lenkungseffekt haben. Von zusätzlichen Belastungen, Abgaben und Steuern ohne entsprechenden Lenkungseffekt sollte jedoch Abstand genommen werden!

Im Zusammenhang mit neuen Abgaben darf überdies angemerkt werden, dass sich Österreich mit einer laut EU-Kommission prognostizierten Abgabenquote von 42,9% des BIP für das Jahr 2022 an fünft letzter Stelle des EU-Rankings befindet. Die Wirtschaft und auch Privatpersonen sollten nicht - schon gar nicht in Zeiten wie diesen, in denen aufgrund der enormen Teuerungen auf der anderen Seite diverse Entlastungspakete geschnürt werden müssen - mit weiteren Steuern belastet werden.

Während die in Vorarlberg bereits bestehende (eingeschränkte) Möglichkeit zur Einhebung einer Zweitwohnsitzabgabe im geltenden Ausmaß von uns grundsätzlich mitgetragen wird, wird die Einführung einer neuen Abgabe für Wohnungsleerstände aus den genannten Gründen höchst kritisch gesehen und abgelehnt. Es entsteht der Eindruck, dass vor allem seitens der Gemeinden unter dem Deckmantel angeblicher Raumplanungsdefizite primär eine neue Finanzquelle gesucht wird, zumal dem Begutachtungsentwurf keine Zweckwidmung der (Leerstands-)Abgabe zu entnehmen ist. Bei ernst gemeinten Bestrebungen um die Schaffung leistbaren Wohnraums (durch Aktivierung bestehender Leerstände) könnte zumindest eine sinnvolle Zweckwidmung dahingehend aufgenommen werden, dass die Abgabeneinnahmen wiederum für Maßnahmen zur besseren Leistbarkeit von Wohnraum (z.B. durch Erhöhung der Wohnbauförderung oder durch Unterstützung von Projekten zur Förderung leistbaren Wohnens bzw. zur Minimierung von Leerständen, etc.) einzusetzen sind.

Die hinter der Einführung einer Leerstandsabgabe im Wohnbereich stehende Intention, bereits vorhandenen Wohnraum zu aktivieren und Spekulation mit Wohnraum zu erschweren bzw. regulierend in die stark steigende Mietpreisentwicklung einzugreifen, ist nachvollziehbar und wird von uns grundsätzlich geteilt. Jedoch ist aus unserer Sicht höchst fraglich, ob sich das anvisierte Ziel durch die Einführung einer landesrechtlichen Leerstandsabgabe erreichen lässt.

Vor der Einführung einer landesrechtlichen Leerstandsabgabe im Wohnbereich wäre aus unserer Sicht jedenfalls eine genaue Analyse zum Umfang und zu den Ursachen des Leerstands in Vorarlberg sowie zur Zuführbarkeit dieses Leerstands zu einer Vermietung erforderlich. Über die Studie/den Endbericht des IIBW zum Investiven Wohnungsleerstand von Mai 2018 hinaus (→ Datenunsicherheit auf mehreren Ebenen!) sind uns keine flächendeckenden und verlässlichen Erhebungen hierzu bekannt, ebensowenig sachlich fundierte und jedenfalls erforderliche Erhebungen, welchen Steuerungseffekt eine Leerstandsabgabe im Wohnbereich tatsächlich hätte.

Die Wirtschaftskammer Vorarlberg erkennt in der Einführung einer landesrechtlichen Leerstandsabgabe im Wohnbereich aus heutiger Sicht jedenfalls keinen maßgeblichen Lenkungseffekt in Richtung „leistbares Wohnen“ sowie „Wohnungsmobilisierung“ und lehnt diese daher ausdrücklich ab: Die landesrechtliche Leerstandsabgabe darf aus finanzrechtlichen Gründen explizit keinen Lenkungseffekt haben. Wenn aber die Abgabe keinen Lenkung- bzw. Mobilisierungseffekt haben darf, stellt sich uns die Frage nach der Sinnhaftigkeit einer solchen Abgabe! Im Ergebnis kann in der Einführung einer Leerstandsabgabe unserer Ansicht nach sohin lediglich ein Symbolcharakter erblickt werden, der zur verfolgten Zielerreichung nicht tauglich ist und im Wesentlichen nur dazu dient, zusätzliche Einnahmen auf Gemeindeebene zu generieren.

Die Ursachen für Wohnungsleerstand sind im Übrigen vielfältig. Es ist nicht davon auszugehen, dass Wohnungen primär aus Gründen der Wertsicherung spekulativ im Leerstand gehalten werden, sondern dass hier primär andere Gründe mithineinspielen, wie z.B.

- schlechte Erfahrungen mit Vermietungen (Mietzinsrückstände, übergebührlige Abnutzungen/Schäden in der Wohnung, erforderliche Gerichtsverfahren, etc.),
- Restriktionen des österreichischen Mietrechts (Mietzinsregulierung, Kündigungsschutz, Befristungsbeschränkungen bzw. -abschläge, etc.),
- persönliche Verbundenheit,
- geplante Eigennutzung/Nutzung im Familienbereich in absehbarer Zeit,
- beruflich bedingte Abwesenheit,
- mangelnde Nachfrage aufgrund alter/schlechter Ausstattung einer Wohnung,
- Leerstand in Regionen mit geringer Nachfrage.

So wird auch in der Studie/dem Endbericht des IIBW zum Investiven Wohnungsleerstand von Mai 2018 ausgeführt wie folgt: *„Andererseits dürfte die bewusste, ökonomisch begründete Entscheidung, eine nutzbare Wohnung mit Verweis auf den spekulativen Wertzuwachs leer stehen zu lassen, die Ausnahme sein.“*

Auch die sachliche Rechtfertigung und Verhältnismäßigkeit einer Leerstandsabgabe im Hinblick auf den damit verbundenen Eingriff in die Unverletzlichkeit des Eigentumsrechts wird kritisch gesehen.

Letztlich gehen wir auch davon aus, dass mit der geplanten Abgabenerhebung ein beträchtlicher Verwaltungsaufwand bzw. eine erhebliche Vollzugsproblematik verbunden sein wird:

- Die Verknüpfung mit melderechtlichen Daten und allenfalls zusätzlich notwendige Erhebungen vor Ort bringen einen enormen bürokratischen Aufwand mit sich.
- Die vielen (tatsächlich sachgerechten und auch erforderlichen) vorgesehenen bzw. zusätzlich notwendigen Ausnahmeregelungen werden den Vollzug weiter erschweren.
- Es stellt sich uns auch die Frage, wie die Gemeinden die Abgabenerhebung und die Kontrolle vorliegender Ausnahmen administrieren wollen, wenn sie aktuell schon Schwierigkeiten bei der Kontrolle illegaler Zweitwohnsitze bzw. Ferienwohnungen beanstanden.

Auch die Verhältnismäßigkeit des Verwaltungsaufwands zur zulässigen Abgabenhöhe ist aus unserer Sicht kritisch zu hinterfragen.

Um Spekulation mit Wohnraum zu vermeiden bzw. leistbares Wohnen in Zukunft zu ermöglichen, braucht es aus den genannten Gründen keine Leerstandsabgabe, sondern vielmehr sinnvolle und effektive Vorkehrungen im Raumordnungs-, Grundverkehrs-, und Baurecht, ergänzt um Maßnahmen, die eine Vermietung von Wohnungen attraktivieren. Aus Sicht der Wirtschaftskammer Vorarlberg sollte das Land Vorarlberg daher anstelle der Einführung einer neuen Abgabe ohne entsprechenden zielführenden Lenkungseffekt im Rahmen seiner Möglichkeiten - eine Änderung des MRG (Bundesmaterie) erscheint kaum umsetzbar - die Vermietung weiter attraktivieren.

Das Programm „Sicher Vermieten“ wird von uns basierend auf den derzeit beinhaltenen Leistungen der Projektpartner als sinnvolles und grundsätzlich probates Mittel zur Attraktivierung der Vermietung angesehen, müsste aber in punkto Mietzinsdeckelung jedenfalls noch deutlich nachgebessert werden, um eine Vermietung für Vermieter tatsächlich interessant zu machen. Die derzeitige Deckelung des Mietzinses wird vor allem für Neubauwohnungen bzw. bei guter Lage als zu gering erachtet und sollte im Sinne einer Attraktivierung der Vermietung dringend erhöht werden. Wir regen in diesem Zusammenhang bei der Mietzinsfestsetzung eine differenzierte Betrachtung im Sinne einer Unterscheidung der Wohnungen nach Lage, Alter und Ausstattung an.

Im Ergebnis wird der vorliegende Gesetzesentwurf über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen von uns daher ausdrücklich und vollinhaltlich abgelehnt und sollte es bei den Bestimmungen des derzeit geltenden Gesetzes über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen bleiben.

#### **Zu Artikel I des Begutachtungsentwurfs - den einzelnen Bestimmungen des Gesetzes über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen:**

##### **Zu § 1:**

§ 1 ermächtigt die Gemeinden, eine Abgabe von Zweitwohnungen zu erheben. Ob die Gemeinde von dieser Ermächtigung Gebrauch macht, bleibt der Gemeinde selbst überlassen.

Voraussetzung für die Einführung der Zweitwohnungsabgabe ist der Beschluss der Gemeindevertretung und die Kundmachung einer entsprechenden Verordnung, die den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen muss.

Fraglich ist aus unserer Sicht, wie die Gemeinden diese Aufgabe der Verordnungsermächtigung betreffend die Einhebung einer im Anwendungsbereich erweiterten Zweitwohnungsabgabe administrieren sollen und umzusetzen schaffen.

**Zu § 2 Abs. 2 lit. a):**

Zum Wohnungsbegriff:

Der Zweitwohnungsbegriff in § 2 Abs. 2 lit. a) knüpft an den Wohnungsbegriff des § 2 Z 4 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-G) an. Daher kann nur ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen, eine Wohnung darstellen.

Demnach nicht unter die Zweitwohnsitzabgabe fallen dürften leerstehende Einfamilienhäuser oder sonstige Gebäude, die ebenfalls Wohnzwecken dienen können. Darin wird eine unzulässige Ungleichbehandlung gesehen.

Zur Meldung im Zentralen Melderegister:

Wohnungen, die als Hauptwohnsitz verwendet werden und an denen nach den Daten des Zentralen Melderegisters eine Hauptwohnsitzmeldung vorliegt, sind vom Zweitwohnungsbegriff des Entwurfes nicht umfasst. Vielmehr stellt das Vorliegen eines Hauptwohnsitzes laut den Erläuternden Bemerkungen ein Ausschlusskriterium dar und ist nur anhand der Daten des Zentralen Melderegisters zu überprüfen, ob an einer Wohnung ein Hauptwohnsitz vorliegt.

Wenn man der Diskussion um die Schwierigkeit zur Aufdeckung „illegaler Ferienwohnungen“ Glauben schenken darf, wird rasch klar, dass die bloße Anknüpfung an die Meldedaten Tür und Tor für Umgehungen insbesondere für Zweitwohnungen von EU-Ausländern öffnet. Diese werden in Österreich nämlich regelmäßig (noch) keine Hauptwohnsitzmeldung haben und tun sich somit leicht, durch eine „Scheinhauptwohnsitzmeldung“ der Zweitwohnsitzabgabe in Vorarlberg zu entkommen.

Bürgermeister:innen werden - wenn sie das neue Gesetz ordentlich vollziehen wollen - daher die Hauptwohnsitzqualität sehr wohl im Auge behalten müssen und bei Zweifeln darüber gegebenenfalls angehalten sein, die Abgabe einer Wohnsitzerklärung zu verlangen oder ein Reklamationsverfahren nach § 17 MeldeG zu beantragen. Die erfolgreiche Durchsetzbarkeit des Gesetzes wird demnach auch hier mitunter davon abhängen, wie stark die Gemeinden im Vollzug sind.

Zur Berechnung der 26-Wochen-Frist:

Den Erläuternden Bemerkungen ist hierzu zu entnehmen wie folgt: *Das zeitliche Kriterium soll dem Umstand Rechnung tragen, dass Wohnungen regelmäßig bei einem Verkauf, Wechsel des Mieters oder der Mieterin oder Wechsel des Verwendungszwecks oder nach deren Fertigstellung (z.B. wegen noch offener Arbeiten innerhalb der Wohnung) eine Zeit lang nicht als Hauptwohnsitz verwendet werden und dies nicht automatisch sofort zu einer Abgabeverpflichtung führen soll.*

Löblich ist und begrüßt wird, dass der Gesetzgeber an diverse Fälle gedacht hat, in denen es vorübergehend dazu kommen kann, dass eine Wohnung unbenutzbar ist. In einigen der na-

mentlich aufgezählten Fälle ist es aus unserer Sicht aber durchaus möglich, dass es unverschuldet sogar über die 26-Wochen-Frist hinaus dazu kommen kann, dass eine Wohnung nicht benutzbar oder nicht vermietbar ist, z.B. bei einer unverschuldet fehlenden Nachfrage trotz umfassender Bestrebungen zum Verkauf/Vermietung einer Wohnung zu einem angemessenen/ortsüblichen Preis, oder bei ernstlich betriebenen notwendigen größeren Sanierungs- oder Umbauarbeiten an einer Wohnung bzw. unverschuldeten Verzögerungen von auch kleineren Arbeiten aufgrund des Fachkräftemangels. Auch in solchen Fällen ist eine Abgabeneinhebung aus unserer Sicht sachlich nicht gerechtfertigt und wird es hierfür entsprechende Ausnahmen in Abs. 3 brauchen. Es darf an dieser Stelle daher auf unsere Ausführungen zu § 2 Abs. 3 verwiesen werden.

Den Erläuternden Bemerkungen zur Berechnung der 26-Wochen-Frist ist - was ausdrücklich begrüßt wird - an anderer Stelle weiters zu entnehmen wie folgt:

„Da Wohnungen, die im laufenden Kalenderjahr erst errichtet und fertiggestellt werden, erst ab Eintragung deren Fertigstellung im GWR als Zweitwohnungen in Frage kommen (und auch naturgemäß erst ab dem Fertigstellungsdatum die Möglichkeit einer Hauptwohnsitzbegründung an diesen Wohnungen besteht), ist für die Berechnung der Frist nur der Zeitraum ab deren Fertigstellung zu beachten. Dies gilt sinngemäß beim Abbruch einer Wohnung.

*Beispiel: Eine Wohnung wird am 16.09.2024 fertiggestellt, erst ab 15.01.2025 begründen die Eigentümer dort ihren Hauptwohnsitz. Da der Zeitraum zwischen 01.09.2024 und 31.12.2024 weniger als 26 Wochen beträgt, ist für das Jahr 2024 keine Zweitwohnungsabgabe zu leisten. Wohingegen – bei gleichem Einzugsdatum (15.01.2025) eine Fertigstellung der Wohnung bereits am 15.03.2024 grundsätzlich eine Zweitwohnungsabgabe auslösen würde, da der Zeitraum 15.03.2024 bis 31.12.2024 mehr als 26 Wochen beträgt.“*

Um Missverständnisse für Fälle unterjähriger Errichtungen/Fertigstellungen von Wohnungen zu vermeiden, wird angeregt, klarstellend in den Gesetzestext aufzunehmen, dass für die Berechnung der Frist nur der Zeitraum ab der Fertigstellung einer Wohnung bzw. ab deren Fertigstellung im GWR zu beachten ist. Zur Vermeidung unnötig komplizierter Verwaltungsabwicklungen und Berechnungen wäre es aus unserer Sicht sogar sinnvoll und empfehlenswert, gesetzlich vorzusehen, dass für jenes Kalenderjahr, in dem die unterjährige Neuerrichtung einer Wohnung erfolgt ist, keine Zweitwohnungsabgabe anfällt.

### **Zu § 2 Abs. 3:**

Zunächst darf vorab allgemein angemerkt werden, dass die in § 2 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen jedenfalls zu kurz gegriffen sind und dringend um einige Fälle ausgedehnt werden sollten. Aus Sicht der Wirtschaftskammer Vorarlberg sind jedenfalls die in den folgenden Punkten angeführten weiteren Ausnahmen ergänzend aufzunehmen.

### Zu § 2 Abs. 3 lit. a):

Wohnungen, die bestimmungsgemäß Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen, sollen, soweit sie gemäß § 16 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) nicht als Ferienwohnung gelten, laut den Erläuternden Bemerkungen nicht der Abgabe unterliegen, weil solche Wohnungen zum überwiegenden Teil vor dem Hintergrund der Erwerbstätigkeit vermietet werden und einer Mobilisierung zur Verwendung als Hauptwohnsitz nicht zur Verfügung stehen. Diese Ausnahme für gewerbliche Beherbergungen von Gästen wird ausdrücklich begrüßt.

Nachdem aber auch bei ordentlich ausgeführten klassischen Investorenmodellen inhaltlich eine solche gewerbliche Beherbergung von Gästen vorliegt und auch sonst Ferienwohnungen bestimmungsgemäß zu Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen genutzt werden können, erscheint es uns nicht sachgerecht, dass solche Ferienwohnungen bei Vorliegen der übrigen Ausnahmevoraussetzungen abgabenrechtlich anders behandelt werden. Schließlich werden auch solche Ferienwohnungen in den genannten Fällen zum überwiegenden Teil vor

dem Hintergrund der Erwerbstätigkeit vermietet und stehen einer Mobilisierung zur Verwendung als Hauptwohnsitz nicht zur Verfügung.

Uns ist zwar bewusst, dass das aus der geplanten Änderung im RPG resultiert, wonach Investorenmodelle künftig als „Ferienwohnungen“ gelten sollen. In der Sache selbst ist uns diese Differenzierung aber nicht nachvollziehbar. Wir regen daher - sollten die geplanten neuen §§ 16, 16a RPG in der im aktuellen Begutachtungsentwurf vorliegenden Form tatsächlich in Kraft treten - an, dass auch bestimmungsgemäß der gastgewerblichen Beherbergung von Gästen dienende Ferienwohnungen (insb. im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. b und c) von der Abgabe ausgenommen werden, sofern keine oder eine Eigennutzung im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. c nur wie eine Nutzung durch normale Gäste erfolgt.<sup>1</sup> Alles andere würde unseres Erachtens zu einer unzulässigen Ungleichbehandlung von Investoren/Ferienwohnungseigentümern führen.

Eine Zweitwohnsitzabgabe auf Investorenmodelle könnte im Übrigen auch sinnvollen und von einzelnen Gemeinden mitunter sogar gewünschten Zweitwohnsitzen (Investitionsbereitschaft!) entgegenstehen, was ebenfalls kritisch gesehen wird.

Dass der Ausnahmegrund der gastgewerblichen Beherbergung von Gästen bei Ferienwohnungen nicht gilt, soll laut den Erläuternden Bemerkungen unabhängig davon gelten, ob sich die Berechtigung zur Nutzung dieser Ferienwohnungen aus Bestimmungen vor oder nach Inkrafttreten der raumplanungsrechtlichen Regelungen in der Fassung des genannten gleichzeitig zur Begutachtung verschickten Entwurfes einer Novelle zum Raumplanungsgesetzes ergibt. Dieser nachträgliche Eingriff durch die Einführung einer neuen Besteuerung von Investorenmodellen/Ferienwohnungen könnte vor allem in jenen Fällen rechtswidrig sein, in denen Dispositionen im berechtigten Vertrauen auf die geltende Rechtslage getätigt wurden.

Zu § 2 Abs. 3 lit. b):

Diese Ausnahme wird begrüßt.

Sofern diese nicht ohnehin vom gegenständlichen abgabenrechtlichen Zweitwohnungsbegriff ausgenommen sind, würden wir es für sachgerecht und sinnvoll erachten, wenn Wohnungen, die bestimmungsgemäß unmittelbar als Arbeitsstätte für Zwecke der selbständigen Berufsausübung mit Kundenkontakt verwendet werden, auch dann eine Ausnahme bilden, wenn diese Wohnung nicht auch gleichzeitig für Wohnzwecke genutzt wird. Eine entsprechende Ergänzung wird allenfalls angeregt.

Zu § 2 Abs. 3 lit. c):

Diese Ausnahme wird ausdrücklich begrüßt. Sie ist aus unserer Sicht deswegen besonders wichtig, weil damit beruflich bedingte Nebenwohnsitze nicht unter die Zweitwohnsitzabgabe fallen. In Vorarlberg gibt es zahlreiche aus dem Ausland kommende Angestellte (u.a. auch in Geschäftsführerpositionen), die sich z.B. nur die halbe Woche in Vorarlberg aufhalten und den Rest der Woche zuhause im Ausland verbringen. Auch für Saisoniers ist diese Ausnahme von großer Bedeutung. Solche Personen sollen richtigerweise nicht in die Zweitwohnsitzregelung und -abgabe fallen.

---

<sup>1</sup> Die Gleichstellung zwischen einem „normalen“ Gast (Nicht-Eigentümer) und einem „Eigentümer-Gast“ ist verfassungsrechtlich, grundrechtlich und unionsrechtlich auch zwingend geboten, eine differenzierte Betrachtung ist aus unserer Sicht unzulässig!

#### Zu § 2 Abs. 3 lit. f):

Diese Ausnahme ist sachgerecht und wird begrüßt. Jedoch sollte sie aus unserer Sicht um die vergleichbaren Fälle ergänzt werden, dass jemand eine Wohnung privat (also nicht über „Sicher Vermieten“) zu einem angemessenen/ortsüblichen Mietzins zur Vermietung ständig anbietet, diese aber trotz ernstlicher Bemühungen unverschuldet von niemandem angemietet wird. Selbstverständlich sollte eine Umgehungsmöglichkeit dadurch ausgeschlossen werden, dass der Wohnungseigentümer im Falle der Ablehnung eines Mieters diese Ablehnung sachlich zu begründen hat und nur im Falle von nachvollziehbaren Erwägungsgründen akzeptiert wird.

Ohne Ergänzung der Ausnahme um den genannten Fall, wäre der Eigentümer einer unvermieteten, leerstehenden Wohnung zur Vermeidung einer Zweitwohnungsabgabe faktisch gezwungen, diese über das Programm „Sicher Vermieten“ des Landes, welche den möglichen Mieterkreis aber enorm einschränkt, anzubieten.

#### Zu § 2 Abs. 3 lit. g):

Auch diese Ausnahme ist sachgerecht und wird begrüßt.

Jedoch sollte sie aus unserer Sicht um solche Fälle ergänzt werden, in denen Wohnungen mit vertretbaren Mitteln zeitnah nicht wieder bewohnbar gemacht werden können oder dem Eigentümer die Mittel zur Renovierung einer aufgrund ihres schlechten Zustands im Wesentlichen unbewohnbaren/unvermietbaren Wohnung fehlen. Die Einführung der neuen Leerstandsabgabe darf nicht dazu führen, dass der Eigentümer aus diesem Grund zur Veräußerung der Wohnung gezwungen ist - diesfalls würde ein Kompetenzrechtsverstoß vorliegen (Bundeskompetenz).

Die Ausnahme sollte weiters um Konstellationen ergänzt werden, in denen - ohne dass deren Anordnung durch einen verwaltungspolizeilichen Auftrag mit gleichzeitig verfügbarem Benutzungsverbot erfolgt - ein Sanierungsbedarf im Sinne von Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten besteht, die eine Wohnung vorübergehend unbewohnbar machen. Dies jedoch nur, sofern die Sanierungsarbeiten vom Eigentümer ernstlich betrieben und von ihm nicht schuldhaft verzögert werden. Es darf und soll nicht sein, dass ein Eigentümer zur Vermeidung einer Abgabenschuld erforderliche/sinnvolle Sanierungsarbeiten unterlassen muss, zu denen er im Übrigen als Miteigentümer aufgrund des WEG mitunter sogar angehalten sein kann. Dies unabhängig davon, welche Zeit solche Sanierungsarbeiten in Anspruch nehmen.

Nur der Vollständigkeit halber darf noch angemerkt werden, dass es in Zeiten von Fachkräftemangel auch nicht fern aller Lebenserfahrung ist, dass Sanierungsarbeiten unverschuldet mitunter länger als ein halbes Jahr dauern, schlichtweg, weil man nicht früher einen hierfür ausgebildeten Handwerker bekommt.

#### Weitere erforderliche Ausnahmen:

Aus Sicht der Wirtschaft müssen von der Zweitwohnsitzabgabe (Leerstandsabgabe) jedenfalls auch ausgenommen werden:

- Wohnungen im Eigentum eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist (Bauträger), und zwar bis zum ersten Verkauf derselben.  
[→ es ist das Kerngeschäft eines gewerblichen Bauträgers, Grundstücke zu erwerben, um sie zu bebauen und anschließend die Wohnungen wieder zu verwerten. Es liegt - auch aus Gründen der Liquidität - im ureigenen Interesse eines gewerblichen Bauträgers, Wohnungen so schnell wie möglich zu veräußern. Gerade in jüngster Zeit (strengere Kreditvergabebedingungen, gestiegene Zinsen, Inflation, etc.) ist ein Nachfragerückgang am Immobilienmarkt zu verzeichnen, der dazu führt, dass auch gewerbliche Bauträger ihre Wohnungen nicht mehr so schnell verkaufen können. Durch Einführung einer Leerstandsabgabe auch auf solche Wohnungen, würde der Bauträger

zusätzlich dafür „bestraft“, dass er seine Wohnungen nicht verkaufen kann. Eine deshalb zu entrichtende Zweitwohnsitzabgabe würde vom Bauträger naturgemäß wiederum dem Käufer umgehängt werden, was dem Ziel der Schaffung leistbaren Eigentums diametral entgegensteht. Dies gilt es unbedingt zu verhindern!]

- Wohnungen, die zur Unterbringung von Dienstnehmerinnen bzw. Dienstnehmern dienen (Dienstwohnungen).  
[→ diese Ausnahme muss für Dienstwohnungen in jeder erdenklichen Form gelten: seien es beispielhaft namentlich erwähnt Dienstwohnungen/Mitarbeiterwohnungen für Saisoniers, die weniger als das halbe Jahr in Vorarlberg arbeiten, als auch Dienstwohnungen von Industrie- und Gewerbetreibenden, die vorübergehend auch über einen Zeitraum von mehr als 26-Wochen im Jahr leerstehen]
- Betrieblich bedingte Wohnungen (Wohnungen für gewerbliche bzw. berufliche Zwecke), unabhängig davon, ob in diesen Kundenkontakte stattfinden.
- Wohnungen, die wegen beruflich bedingter Abwesenheit für einen bestimmten Zeitraum leer stehen.
- Wohnungen, die vom Eigentümer oder nahen Angehörigen in absehbarer Zeit selbst zur Befriedigung des Wohnbedarfs benötigt werden.

Es wird angeregt bzw. gefordert, diese Ausnahmen jeweils in eigenen literae noch zu ergänzen.

#### **Zu § 2 Abs. 4 lit. a) und c):**

Unabhängig davon, dass wir Bedenken hinsichtlich der Administrierbarkeit der Verordnungsermächtigungen in Abs. 4 durch die Gemeinden hegen, darf zu lit. a) und c) ergänzend noch angemerkt werden, dass uns der jeweilige Ausschluss einer Eigennutzung als Voraussetzung nicht nachvollziehbar ist.

Ferienwohnungen, an denen eine Eigennutzung nur wie eine Nutzung durch normale Gäste erfolgt, sind aus unserer Sicht gleich zu behandeln wie Ferienwohnungen ohne Eigennutzung. Die Gleichstellung zwischen einem „normalen“ Gast (Nicht-Eigentümer) und einem „Eigentümer-Gast“ ist verfassungsrechtlich, grundrechtlich und unionsrechtlich auch zwingend geboten, eine differenzierte Betrachtung ist aus unserer Sicht unzulässig! Allein wesentlich ist, dass jeder Gast gleichbehandelt wird und es im Rahmen der Überlassung weder Diskriminierungen noch Privilegierungen von Gästen gibt.

#### **Zu § 4 Abs. 2:**

Uns stellt sich aufgrund der unterschiedlichen finanzverfassungsrechtlichen Grundlagen und Hintergründe für die Einführung einer Leerstandsabgabe und einer Zweitwohnsitzabgabe die Frage, ob eine einheitlich konzipierte Bemessungsgrundlage unter Zugrundelegung des Anteils an Wohnungen in einer Gemeinde, für die keine Hauptwohnsitzmeldung vorliegt, zulässig und sachgerecht ist.

Während die Höhe einer Leerstandsabgabe aus unserer Sicht primär nur von der Größe der Wohnung abhängen dürfte (so wird es auch in einigen Landesgesetzen anderer Bundesländer betreffend Leerstandsabgabe praktiziert), kann das Ausmaß der klassischen Zweitwohnsitzabgabe nicht nur von der Wohnungsgröße, sondern auch davon abhängen, welche finanzielle Belastung der Gemeinde durch solche Zweitwohnsitze entstehen.

#### **Zu § 6 Abs. 1:**

Die Bezugnahme der Abgabenhöhe für Wohnwagen auf die Einteilung der Gemeinden gemäß § 4 Abs. 2 lit. a - c ist uns nicht nachvollziehbar. Uns erschließt sich nicht, inwiefern der



Anteil der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz in einer Gemeinde eine Relevanz für die Abgabenhöhe für Wohnwagen hat. Das dürfte lediglich Ausfluss des Umstandes sein, dass im geplanten neuen Gesetz Ferienwohnungen und Leerstände gemeinsam einen einheitlichen Abgabegenstand bilden.

Für eine Besteuerung von Leerstand macht die Einteilung des § 4 Abs. 2 lit. a - c Sinn. Selbst für ortsfeste Ferienwohnungen erscheint uns die Bezugnahme auf den Anteil der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz in einer Gemeinde noch argumentierbar, weil die Zweitwohnsitzabgabe ihrer Natur nach es *den Gemeinden ermöglichen soll, jene Aufwendungen abzudecken, die durch Zweitwohnsitze in Gemeinden entstehen und nicht durch Benützungsgebühren, Tourismusbeiträge oder Gästetaxen abgegolten werden, ohne dass diesen Kosten Einnahmen der Gemeinden aus - an den Hauptwohnsitz anknüpfenden - Ertragsanteilen gegenüberstehen* (Berücksichtigung der finanziellen Belastung von Gemeinden durch Zweitwohnsitze bspw. aufgrund des erweiterten Siedlungsgebietes und damit einhergehend eines weiteren Bewirtschaftungsbereichs). Spätestens für Wohnwagen ist die Anknüpfung der Abgabenhöhe an den Anteil der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz in einer Gemeinde für uns aber nicht mehr nachvollziehbar, zumal der Gemeinde im Zusammenhang mit Wohnwagen keine so hohen Aufwendungen entstehen dürften, wie dies bei ortsfesten Zweitwohnsitzen der Fall ist.

Im geltenden Zweitwohnsitzabgabengesetz, welches ausschließlich für Ferienwohnungen gilt, wird die Höhe der Abgabe noch von der Anzahl der Gästenächtigungen abhängig gemacht (vgl. Ortsklassen des § 9 Abs. 2 Tourismusgesetz). Dies wäre aus unserer Sicht zumindest für die Abgabebemessung von Wohnwagen beizubehalten.

#### **Zu § 7 Abs. 3:**

Sofern sich eine Gemeinde dafür entscheidet, die Zweitwohnungsabgabe aufgrund eines Beschlusses der Gemeindevertretung einzuheben, ist sie verpflichtet, alle leerstehenden Wohnungen zu erfassen. Als leerstehende Wohnungen im Sinne dieser Bestimmung sollen laut den Erläuternden Bemerkungen alle Wohnungen, an denen nach den Daten des Zentralen Melderegisters weder eine Meldung als Hauptwohnsitz noch als Zweitwohnsitz vorliegt und betreffend derer auch keine Ausnahmegründe im Sinne des § 2 Abs. 3 bewiesen wurden, gelten. Auf den mit dieser Bestimmung verbundenen (notwendigen) Verwaltungsaufwand darf pauschal hingewiesen werden.

Die einmalige Erfassung wird aber nicht ausreichen, weil sich der Status mit jeder Vermietung/Verkauf ändern kann. Vielmehr werden die betroffenen Gemeinden ihre Erfassungen in regelmäßigen Abständen auch evaluieren bzw. überprüfen und gegebenenfalls korrigieren müssen. Es wird daher angeregt, in den Gesetzestext auch ein Intervall für diese Evaluierungen/Überprüfungen aufzunehmen bzw. zu regeln, wie mit unrichtigen Erfassungen umzugehen ist.

#### **Zu Artikel II des Begutachtungsentwurfs - den einzelnen Bestimmungen des Gesetzes über die Förderung und den Schutz des Tourismus:**

#### **Zu § 7 Abs. 4 bis 6:**

Zu § 7 Abs. 5 ist den Erläuternden Bemerkungen betreffend sonstige Körperschaften öffentlichen Rechts auszugsweise zu entnehmen wie folgt:

*„Da KöR dazu bestimmt sind, öffentliche Interessen wahrzunehmen, sollen diese grundsätzlich von der Abgabepflicht ausgenommen werden. KöR können allerdings im täglichen Leben auch als Unternehmer – im Wettbewerb mit anderen Unternehmern und Unternehmerinnen – aktiv auftreten. Um eine dabei entstehende Wettbewerbsverzerrung aus steuerlicher Sicht zu verhindern bzw. zu verringern, unterliegen KöR im Rahmen dieser*

*Tätigkeit als Betriebe gewerblicher Art (BgA) der Körperschaftsteuer (§§ 1 Abs. 1 und 2 Z. 2, § 2 KStG 1988) bzw. der Umsatzsteuer (§ 2 Abs. 3 UStG 1994). KöR können mit ihren BgA auch einen Nutzen aus dem Tourismus ziehen. Daher soll im Abs. 5 klargestellt werden, dass die KöR dann und insoweit abgabepflichtig sind, als sie mit einem BgA gemäß § 2 Abs. 3 UStG 1994 der Umsatzsteuer unterliegen. Festzuhalten ist, dass die Gebietskörperschaften weiterhin voll umfänglich von der Abgabepflicht ausgenommen sind (s. § 7 Abs. 4).“*

Aber auch Gemeinden (Gebietskörperschaften) können im Rahmen der Besorgung von Angelegenheiten als Träger von Privatrechten als Unternehmer auftreten und im Wettbewerb mit Unternehmern stehen. Ebenso Einrichtungen, die die Voraussetzungen einer abgabenrechtlichen Begünstigung für gemeinnützige, mildtätige und kirchliche Zwecke nach Maßgabe der §§ 34 - 47 BAO erfüllen. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum nicht auch diese der gegenständlichen Abgabepflicht unterliegen, soweit sie im Rahmen ihrer Betriebe gewerblicher Art der Umsatzsteuer unterliegen. Um auch eine diesbezügliche Wettbewerbsverzerrung aus steuerlicher Sicht zu verhindern bzw. zu verringern, regen wir daher an, § 7 Abs. 4 und Abs. 6 vom Wortlaut her sinngemäß zu § 7 Abs. 5 zu gestalten.

Abschließend darf zusammenfassend nochmals festgehalten werden, dass der vorliegende Gesetzesentwurf über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen seitens der Wirtschaftskammer Vorarlberg ausdrücklich und vollinhaltlich abgelehnt wird. In eventu, sollte der gegenständliche Gesetzesentwurf entgegen unserer berechtigten Bedenken dennoch umgesetzt werden, bedanken wir uns für die Berücksichtigung unserer Anmerkungen zu den einzelnen Bestimmungen und stehen für vertiefende Gespräche jederzeit gerne zur Verfügung!

Freundliche Grüße

**WIRTSCHAFTSKAMMER VORARLBERG**



KommR Betriebsökonom Wilfried Hopfner  
Präsident



Dr. Christoph Jenny  
Direktor